

# **PROVINCIA DI MODENA**

**COMUNE DI FIORANO MODENESE**

**Proprietà: SANTA MARIA s.r.l.**

**AMBITO AR.2h “MOTTA SUD – SETTORE 1 (EST)”**

## **VARIANTE SPECIFICA AL POC CON**

## **VALORE E GLI EFFETTI DI PUA**

**ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. 20/2000**

# **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Novembre '15

IL TECNICO



## **1. NOME PROPRIETARI E RECAPITO**

Ragione sociale: SANTA MARIA s.r.l.  
Sede legale: Via Calzavecchio 23 , Casalecchio di Reno, 40033 (BO)  
Codice Fiscale: 01697631206  
Amministratore Unico: Tarozzi Fausto  
Luogo di nascita: Formigine, 41043 (MO)  
Data di nascita: 12/12/1936  
Residenza: Formigine, 41043 (MO), Via Antonio Gramsci 15  
Codice Fiscale: TRZ FST 36T12 D711O

## **2. AMBITO DEL PSC E DEL POC A CUI SI RIFERISCE LA PROPOSTA**

### **a. Denominazione AMBITO PSC: AR.2H – MOTTA SUD**

AMBITO DA RIQUALIFICARE TRASFORMAZIONE URBANISTICA  
(VARIANTE 2013 AL PSC)

### **b. Denominazione AMBITO POC: AR.2H – SETTORE 1 (est)**

## **3. LOCALIZZAZIONE**

Spezzano, area a monte della Statale, limitata a sud da via Motta

## **4. DATI CATASTALI**

A seguire si riportano le coordinate catastali dell'area soggetta ad intervento (AREA AMBITO POC), denominata AR.2h – SETTORE 1 (est).

- Foglio 17
- Particelle 143, 146, 147, 176, 178, 395, 410
- S.T.= 50.843 mq (su base catastale)

## 5. CONTENUTI DELLA PROPOSTA

### 5.1 IN RIFERIMENTO AL PSC

#### ✓ OBIETTIVI

La presente proposta assume come obiettivi generali della pianificazione ed obiettivi specifici quelli riportati alla scheda dell'Ambito AR.2H del Comparto Motta Sud, approvata all'interno della Variante al PSC.

In particolare trattasi di variante specifica al POC che assume il valore e gli effetti del PUA, ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. 20/2000.

Nella scheda di ambito che riportiamo a seguire, si esplicita come obiettivo primario dell'intero comparto da riqualificare quello di **garantire spazi aperti e dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche** adeguate ad un insediamento di qualità.

In tal senso il **sub ambito** espresso dal POC (**AR.2H – SETTORE 1 (est)**) oggetto della presente **Variante** intende rispondere all'obiettivo indicato tramite la realizzazione di un *insediamento a destinazione commerciale al dettaglio* (destinazione ammessa dalla variante 2013 al PSC) tramite **un esercizio di vendita alimentari con Superficie di Vendita < 2500 mq. (in accordo con il POIC attualmente in essere)**, un **pubblico esercizio (bar / ristorante) di circa 400 mq.** e un **comparto a destinazione residenziale di qualità (con una quota di SC inferiore al 70% del totale come da prescrizione urbanistica della scheda)**, dotato di ampi spazi verdi come indicato dalle prescrizioni della scheda.

Relativamente alla sostenibilità l'intervento si propone di limitare la superficie coperta del sub-ambito andando a garantire una superficie permeabile superiore al 30%, garantendo il rispetto delle prescrizioni di sostenibilità.

Abbiamo inoltre sviluppato nel sub-ambito una struttura funzionale che recepisce le indicazioni relative alla valorizzazione della fascia lungo la statale, alla valorizzazione delle visuali collinari e all'organizzazione degli spazi verdi e delle attrezzature.

## 5.2 IN RIFERIMENTO AL POC

### ✓ OBIETTIVI

La presente variante specifica al POC per l'ambito da riqualificare MOTTA SUD – AR.2h, assume il valore e gli effetti del PUA, ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. 20/2000.

La Variante è costituita da **tre principali punti**:

- la **modifica dell'assetto planimetrico e della conformazione urbana della proposta**;
- dalla modifica, già accolta appunto dalla scheda d'ambito del PSC, della destinazione terziaria attribuita all'**insediamento di una struttura commerciale alimentare di vendita al dettaglio (in accordo con il POIC attualmente in essere)** di Superficie Complessiva= 4825 mq. (S.V. < 2500 mq.).
- l'assegnazione di **400 mq. di Superficie Complessiva da adibire a Pubblico Esercizio** e di conseguenza la redistribuzione dei diritti edificatori assegnati alle parti inseriti nel POC senza modificarne la Superficie Complessiva di 17.692 mq del Sub-Ambito che riportiamo a seguire (traslazione di Superficie da residenza a Pubblico esercizio con conseguente diminuzione dell'incidenza del residenziale sulla SC).

**La presente variante tiene come riferimento i parametri edificatori attinenti a quanto stipulato nella Convenzione.**

<b>Diritti edificatori assegnati alle parti inserite nel POC e relativi usi</b>	Santa Maria srl:
	SC = 0,10 ST + 0,50 Scop. = 5.084 + 11.000 = 16.084 mq.
	di cui:
	Residenza 70% = 11.259 mq.
	Usi terziari 30% = 4.825 mq.
	Si aggiunge
	Incremento 10% (SC = 1.608 mq.) da destinare a residenza
In totale: residenza: SC = 12.867 mq.	
Usi terziari: SC = 4.825 mq.	
Superficie totale: SC = 17.692 mq.	

**La SC Totale della presente Variante viene confermata in 17.692 mq.**

✓ **DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI E FUNZIONI**

In rispetto alla variante al PSC 2013, le destinazioni richieste dalla presente variante sono:

- **Destinazione residenziale** massimo 70% (con possibilità di incremento fino al 10%) pari a 12.467 mq. (11.259 + 1.208)
- **Destinazione ad altri usi** (*Commerciale con insediamento di un esercizio alimentare con Superficie di Vendita < 2500 mq. e commerciale a destinazione pubblico esercizio (bar / ristorante) di 400 mq.*)

Nr lotto	Destinazione d'uso	SC edificabile [mq] Parziali	SC edificabile [mq] Totali
1	Commerciale Alimentare	4 825	4 825
2	Pubblico esercizio	400	400
3	Residenziale	1 558	12 467
4	Residenziale	1 558	
5	Residenziale	1 558	
6	Residenziale	1 558	
7	Residenziale	1 558	
8	Residenziale	1 558	
9	Residenziale	3 119	
<b>Superficie Complessiva TOTALE</b>			<b>17 692</b>

A differenza del precedente PUA i diritti edificatori sono stati ridistribuiti andando a utilizzare il **BONUS** di incremento (10% di SC) non solo per la destinazione residenziale ma anche per il terziario “Pubblico Esercizio”, ovvero: l’incremento del 10% di SC= 1.608 mq. è stato così assegnato:

- Residenziale = 1.208 → (11.259 mq. + 1.208 mq.= 12,467 mq.)
- Pubblico Esercizio = 400 mq.

### **5.3 ANALISI DELL'AREA ALLO STATO ATTUALE**

Ad oggi l'area in oggetto ospita lavori di urbanizzazione parzialmente eseguiti per quanto riguarda la posa delle reti dei sottoservizi e i sottofondi stradali ma fermi da alcuni anni, per cui la crescita spontanea di essenze. Si evidenzia come, vista la situazione particolarmente degradata dell'area in oggetto, sia stata posta particolare attenzione all'obiettivo di riqualificazione attraverso un alto grado di integrazione con l'ambiente circostante, e ciò attraverso la dotazione di spazi aperti attrezzati di pubblica fruizione, di alta qualità urbana e facilmente accessibili, non solo dai nuovi abitanti dell'ambito ma anche dai residenti dell'ambiente urbano circostante.

La proposta intende pertanto configurarsi come una ristrutturazione urbanistica integrata all'adiacente quartiere residenziale, andando a soddisfare lo standard di verde e parcheggi del quartiere della zona dotando altresì il tessuto urbano delle funzioni di servizio mancanti.

Ulteriori obiettivi sono: il miglioramento viario in connessione con la rete esistente, la realizzazione di superfici a parcheggio e verde, la realizzazione di una centralità urbana oggi sostanzialmente assente e la creazione di una struttura commerciale alimentare a servizio dell'intero ambito oltre al pubblico esercizio.

### **5.4 INQUADRAMENTO GENERALE**

L'analisi fornita dal Quadro Conoscitivo mostra la necessità di intervenire in un'area caratterizzata da indefinizione tra spazio pubblico e privato.

La proposta, prendendo le mosse da questi presupposti, promuove una operazione di ricucitura urbana che ha tre ben distinti scenari con cui interfacciarsi, che vengono riconfermati in questa Variante di PUA:

- nella porzione a nord vi sono importanti previsioni urbanistiche, strategiche dal punto di vista della **mobilità locale e dell'accessibilità all'ambito**. Si prevede lo studio dei vari raccordi con il sistema della rete ciclabile e carrabile;
- ad est l'intervento si interfaccia con le aree residenziali esistenti mentre a ovest si creeranno i giusti presupposti per **la realizzazione coordinata con il resto dell'Ambito** anch'esso a carattere prevalentemente residenziale;
- a sud la quinta collinare offre uno scenario di indubbio rilievo paesaggistico che dovrà essere messo in risalto attraverso **coni visivi** liberi da fabbricati ed una fascia di verde lungo la via Motta.

## 5.5 Struttura Urbana

La struttura urbana si conforma a partire dalla viabilità di connessione longitudinale parallela alla via Statale che suddivide così la porzione d'ambito in oggetto in due zone connesse fra loro ma ben distinte dalle proprie funzioni.

La prima, a nord, è dedicata esclusivamente alle destinazioni commerciali / terziarie ed è quindi suddivisa nelle aree territoriali rispettivamente per quanto riguarda la struttura di vendita alimentare e il pubblico esercizio.

Questa porzione di ambito che potremmo definire **Sub-Comparto Commerciale, concorde con le indicazioni del POIC esistente.**

Lungo la strada di penetrazione vi sono posteggi a raso e a pettine mentre all'interno del lotto vi sarà un'ampia area destinata a parcheggio direttamente collegata alle rampe carrabili che condurranno al vasto parcheggio interrato che assorbirà interamente le richieste di carattere pertinenziale privato e pertinenziale pubblico.

**Il Sub-Comparto commerciale vedrà a nord un'area verde all'interno del lotto Commerciale** che sarà però asservita ad uso pubblico e dedicata a parco urbano dal quale partirà un percorso rettilineo lungo l'asse nord-sud che, oltre ad essere funzionale all'area di parcheggio del lotto, collegherà al **Sub-Comparto residenziale** fino a concludersi a Nord Verso il più ampio spazio verde pubblico anch'esso adibito a Parco Urbano oltre a mitigazione verde in direzione della Via Motta.

Su questo collegamento si affacciano gli edifici residenziali in modo da generare una forma di promiscuità tra il Sub-Comparto Commerciale e quello Residenziale.

**I parcheggi sono ubicati principalmente lungo i margini della porzione d'ambito interessata dalle attività Commerciali/Terziarie.**

La volontà del progetto urbanistico di voler **distinguere le due funzioni principali del sub-ambito (commerciale e residenziale)** e quindi di delineare dei confini per quanto concerne le aree territoriali trova applicazione anche in termini di realizzazione delle opere che, mediante questa configurazione, **hanno le basi per poter essere eseguite in differenti stralci**, in primis per quanto concerne le prime opere di urbanizzazione, essendo pressoché indipendenti l'una dall'altra in termini di urbanizzazione e sotto-servizi. Infatti, per come è configurato il progetto e dopo aver preliminarmente consultato gli enti gestori, le reti di fognature, forniture di gas, acqua e elettricità possono essere realizzate anche in maniera parziale servendo

momentaneamente anche solo uno dei due sub-comparti previsti ed essere integrate in fase successiva a completamento del sub ambito.

## **5.6 Compatibilità ambientale**

L'intervento complessivamente prevede una sostanziale riduzione dell'impatto ambientale.

Già col precedente PUA si era provveduto a prevedere la bonifica dei siti, che erano caratterizzati da attività produttive dimesse, attraverso rigorose procedure previste in materia anche in considerazione del fatto che l'area era (ed è) segnalata dal Quadro Conoscitivo tra quelle con "grado di vulnerabilità estremamente elevato".

Tale considerazione porta anche alla necessità di effettuare in sede di progettazione esecutiva, sia delle opere di urbanizzazione che dei progetti edilizi, opportuni accorgimenti per salvaguardare la vulnerabilità dell'acquifero così come regolato dalle norme di PSC e di RUE.

**Nel comparto, così come richiesto nella scheda di POC, si è soddisfatta la quota di superficie permeabile richiesta fissata ad un minimo pari al 30% della S.T.** (vedasi tavola descrittiva e scheda riassuntiva allegate).

Le dotazioni urbane progettate sono di alta qualità, distribuite in modo da oltrepassare qualitativamente e quantitativamente le richieste espresse mediante le schede di PSC e di POC. Sono state infatti previsti percorsi pedonali e ciclabili, sono stati distribuiti parcheggi pubblici sull'intero comparto ottenendo anche una rete di strade di penetrazione che garantiscono un comodo accesso alle aree commerciali-terziarie integrandosi alla viabilità esistente. La rete viaria è stata, per quanto possibile, dotata sempre di alberature e di posti auto ombreggiati, riservando per le piante una superficie verde che oltrepassa le richieste minime del RUE. Si è così garantita una qualità ambientale e di decoro urbano di sicuro pregio, in linea col diradarsi dell'urbanizzazione che anticipa le ampie distese di verde pedecollinare.

Al limite sud dell'intervento è stata prevista una fascia verde in adiacenza alla via Motta in modo da delineare la chiusura del margine urbano.

## 5.7 Strade

L'intervento proposto si caratterizza per avere una struttura sostanzialmente di tipo tradizionale organizzata con edifici di dimensioni contenute che si aggregano su un tessuto di strade di quartiere di distribuzione locale.

Per garantire un più facile accesso al Sub-Comparto commerciale dalla rotatoria principale posta sulla Via Statale si è pensato di realizzare un'ulteriore imbocco sulla rotatoria verso la nuova strada Nord-Sud prevista al margine Est del Comparto.

## 5.8 Verde di progetto

Per la realizzazione del verde di progetto verranno utilizzate per lo più piante autoctone, sia arbustive che di alto fusto. Verranno piantati alberi secondo l'esposizione e la dimensione dell'ombreggiamento che devono generare. Si impiegheranno essenze da fiore per una resa cromatica ed aromatica gradevole.

# 6 CARATTERISTICHE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

## 6.1 Scelte architettoniche, compositive e tipologiche

Come si evince già dai punti precedenti le caratteristiche compositive sono un'immediata conseguenza delle scelte urbanistiche. Il tema centrale del parco verde si è risolto cercando di accorpare, pur mantenendo le distanze necessarie sia rispetto ai confini sia rispetto agli edifici, il più possibile l'area residenziale, in modo tale da creare uno spazio verde di dimensioni generose da adibire a parco urbano che potrà essere dotato di tutto quanto necessario per la fruizione del pubblico. La compressione del sub-comparto residenziale ha comunque permesso di mantenere un ampio collegamento squisitamente pedonale tra il comparto commerciale e il parco in modo da renderlo fruibile da tutto il sub-ambito. Il parco, oltre ad essere uno spazio verde con la possibilità di essere attrezzato, ha anche la funzione di creare una cortina di mitigazione a salvaguardia della campagna posta a sud.

Allo **stesso modo un'ulteriore ampia area a prato**, pur essendo parte del lotto commerciale, sarà **asservita all'uso pubblico e garantirà uno spazio verde direttamente affacciato sulla via Statale** dando qualità visiva all'asse viario principale.

Gli immobili residenziali nella presente proposta devono intendersi come schemi di massima e non sono vincolanti. Grazie all'uso di autorimesse interrato, come in previsione, le aree cortilive vedranno il minimizzarsi di percorsi carrabili lasciando spazio a giardini e sistemazioni squisitamente pedonali.

## 6.2 Usi previsti

Non esiste un vero nucleo principale dell'intervento che possa distinguersi per centralità o importanza. L'importanza dell'intervento, così come la centralità degli obiettivi preposti, è comunque, quella di voler coniugare in maniera equilibrata diverse funzioni necessarie per il cittadino, da qui la scelta principale di dare al comparto due destinazioni ben delimitate ma pur rimangono connesse tra loro grazie ai percorsi ciclopedonali.

Il sub-comparto residenziale si trova interamente collocato nella zona centrale dove due strade interne parallele alla via Statale andranno a completare la rete viaria.

Il sub-comparto commerciale si trova lungo la via Statale a nord e viene suddiviso da due aree territoriali distinte:

- Un'area (ST < 25.000 mq.) dedicata al Commerciale per l'insediamento di una **struttura alimentare di vendita al dettaglio** come previsto dalla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna 20 Ottobre 2015, n. 35.
- Un'area dove troverà spazio un edificio con attività di Pubblico Esercizio

## 7 CARATTERISTICHE EDILIZIE CHE RIENTRANO NEL CAMPO DEI REQUISITI VOLONTARI DEGLI EDIFICI

### 7.1 Caratteristiche e requisiti generali

L'intero comparto progettato ha come fondamento il rapporto diretto con il verde ed il buon approccio climatico. Le caratteristiche generali possono quindi essere riassunte in due punti che saranno meglio specificati nel seguito:

1. sfruttamento della situazione climatica locale;
2. evitare gli eccessivi consumi energetici.

## 7.2 Valutazione energetica

La valutazione energetica è uno dei documenti richiesti in allegato alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo (RUE, art. 109, punto “q”) secondo quanto previsto all’art.5, 4° comma, lettera a), della L.R. 26/2004. Secondo tale legge “i comuni devono promuovere l’utilizzo delle fonti rinnovabili e promuovere la dotazione e la fruibilità di altri servizi energetici di interesse locale”.

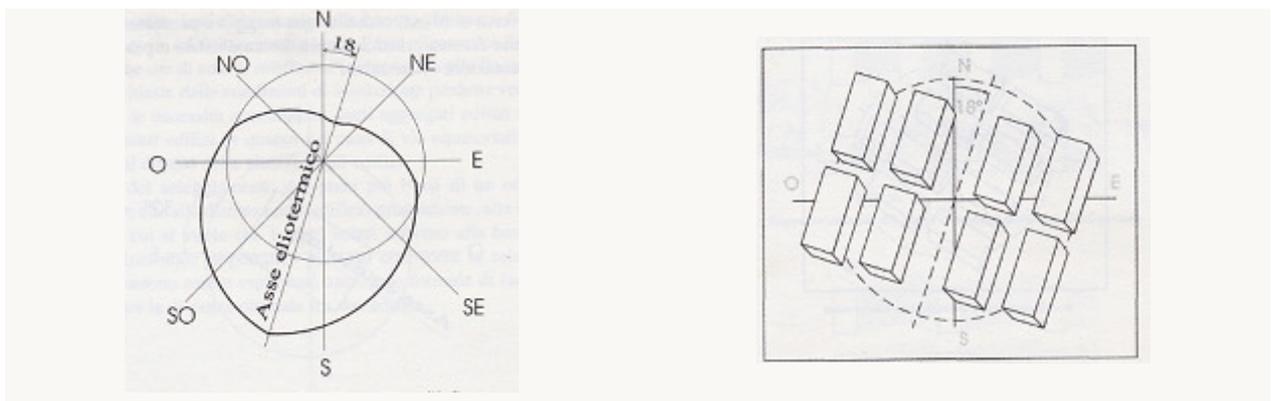
Ad oggi però il D.L. n°311 del 29-12-2006 di fatto oltrepassa quanto previsto dalla L.R. 26/2004. Con la legge 311 l’applicazione di soluzioni per il risparmio energetico è divenuta un obbligo e non risulta, come dalla L.R. citata precedentemente, una facoltà successiva alla redazione di una valutazione energetica.

Per questa ragione per il presente PUA non deve essere eseguita alcuna valutazione energetica, oltrepassata dall’obbligo di applicazione di soluzioni per il risparmio energetico che tale relazione avrebbe solo suggerito.

## 7.3 Risparmio energetico

Il risparmio energetico, oltre che con le specifiche tecniche inserite nelle “Norme” allegate al presente P.U.A., si deve conseguire mediante l’applicazione di alcuni piccoli provvedimenti architettonici che, se ben applicati, possono ridurre sensibilmente i costi di consumo di un edificio.

Primo fra tutti vi è l’orientamento; questo è già stato studiato in fase di progettazione urbanistica e trova applicato uno dei fondamentali dell’esposizione solare. L’asse principale dell’intero comparto urbano è infatti ruotato di circa 20° rispetto al nord, così come conviene per esporre uniformemente i prospetti sud-est e sud-ovest secondo il calcolo eliometrico di A. Rey e J. Pidoux.



In linea con quanto già è stato recepito dal PSC e dalle Norme del RUE in questo progetto si è data molta importanza alle zone di verde ed alle alberature, si è infatti cercato di ottenere una distribuzione il più possibile omogenea sull'intero comparto, con una distribuzione che fosse equilibrata sia per i pedoni che per le automobili.

Per ulteriori provvedimenti di risparmio energetico si rimanda alle "Norme" perché si tratta di richieste di carattere tecnico che esulano dalla descrizione di carattere generale della presente relazione.

#### **7.4 Sostenibilità ambientale**

La sostenibilità ambientale si deve ottenere tramite l'impiego di poche ma assai redditizie soluzioni. Prima fra tutte vi è la conservazione delle acque meteoriche ed il successivo riutilizzo come acque di servizio.

In secondo luogo diviene assai importante riportare le corrette indicazioni per difendersi con schermi solari (tende esterne, murature e coperture ventilate, frangisole, giusto dimensionamento delle logge etc.) per una latitudine come quella di Fiorano Modenese che si attesta sui circa 44° ed in modo da realizzare il corretto ombreggiamento a sole alto d'estate e la corretta esposizione a sole alto d'inverno.

#### **7.5 Sostenibilità sociale**

L'intervento urbanistico proposto attraverso l'integrazione urbana sopra descritta svolgerà un ruolo di significativa trasformazione di questa parte della città.

Il tessuto esistente da autentica periferia, scollegata, priva di centralità e di servizi si trasformerà in un quartiere dotato di una sua identità ed una propria autonomia funzionale.

Il sistema degli spazi pubblici, messi in rete fra loro, garantirà spazi di qualità per facilitare la coesione sociale.

Il mix di funzioni previste garantisce una continua frequentazione dei luoghi generando un assiduo presidio sociale degli spazi ed una conseguente maggiore sicurezza.

## **8 LA PROPOSTA IN SINTESI**

### **Contenuti della Pubblica Utilità, coordinamento e gradualità temporale dell'intervento**

La presente proposta di Piano Urbanistico Attuativo, nel condividere e fare proprie tutte le analisi, indicazioni e prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, vuole nell'ambito dell'ordinaria attività d'impresa del proponente, favorire il conseguimento di tutti gli obiettivi sopra descritti ed in particolare:

- Nuovo assetto complessivo dell'ambito ottenendo un'integrazione urbana con ampi spazi aperti e dotazioni di standard;
- Essere un ideale punto di riferimento per una fermata del trasporto pubblico, grazie anche alla presenza su Via Statale di un importante comparto commerciale.
- Creazione di una serie di spazi di relazione pubblico/privata connessi da una vasta percorribilità ciclo/pedonale;
- Realizzazione di una connessione longitudinale parallela alla via per Scandiano, sia per favorire il collegamento con i quartieri esistenti, sia per connettere la parte restante dell'ambito AR.2h;
- Valorizzazione della visuale verso le colline attraverso la creazione di un parco a sud penetrazione verde centrale.

## **9 RIEPILOGO SINTETICO DATI E CONFRONTO**

### **Confronto degli indici di progetto con gli indici del POC**

A seguire si riporta un confronto diretto che ricalca fedelmente la scheda sintetica del POC paragonandola al progetto di PUA sviluppato con le relative differenze, sempre positive.

## TABELLA DI CONFRONTO SCHEDA POC – PROGETTO variante

	Scheda POC	Progetto in variante	Differenza (progettato - richiesto)																
<b>Caratteristiche dell'intervento</b>	Valorizzazione della fascia lungo la Statale: Valorizzazione delle visuali collinari: rapporto con via Motta e con il paesaggio pedecollinare, rapporto funzionale e morfologico delle diverse parti dell'ambito in direzione est-ovest: possibilità di individuare elementi di connessione sia per i collegamenti interni (senza che tutti i traffici continui a gravitare sulla statale o sulla strada della Motta), sia per l'organizzazione degli spazi verdi e delle attrezzature. Fascia di rispetto a sud verso la strada della Motta.	Il progetto vede recepite per intero le direttive della scheda di POC. Si è dato ampio spazio alla piazza pedonale ed alla viabilità in modo che, nonostante l'inserimento di un punto di attrazione commerciale il traffico non gravi per nulla sulla Statale. Si è studiato un parco urbano e una edificazione che funga da cannocchiale per la quinta collinare a sud. L'edificato mantiene una fascia di rispetto da Via Motta con spazi verdi.	Richieste recepite e soddisfatte																
<b>Prescrizioni speciali</b>	Bonifiche dei siti sedi di attività produttive. Riduzione dell'impermeabilizzazione. Qualificazione degli interventi edilizi in termini di risparmio energetico e di qualità ecologica (adozione di soluzioni di bioarchitettura). Riscaldamento centralizzato - Risparmio energetico.	In ordine con le direttive di piano e dei regolamenti sanitari si è proceduto all'esecuzione di saggi per valutare lo stato dei suoli e di accordo con la ASL si sono determinati gli interventi per la bonifica dei suoli e dello smaltimento dei materiali tossici quali le onduline in amianto di copertura mediante l'impiego di ditte specializzate. Il progetto inoltre prevede la diminuzione delle superfici impermeabili andando ad ottemperare i valori numerici richiesti dalla scheda. L'asse dell'edificato è studiato con una inclinazione di circa 20° così come suggerito dagli studi di esposizione solari correlati alle temperature delle differenti ore giornalieri. Nelle norme si danno precise disposizioni in merito al risparmio energetico e di efficienza climatica.	Richieste recepite e soddisfatte																
<b>Diritti edificatori assegnati alle parti inserite nel POC e relativi usi</b>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">SC totale residenza=</td> <td style="text-align: right;">11.259 mq</td> </tr> <tr> <td>(bonus) =</td> <td style="text-align: right;">1.608mq</td> </tr> <tr> <td>SC usi terziari =</td> <td style="text-align: right;">4.825mq</td> </tr> <tr> <td>Superficie totale: SC =</td> <td style="text-align: right;">17.692mq</td> </tr> </table>	SC totale residenza=	11.259 mq	(bonus) =	1.608mq	SC usi terziari =	4.825mq	Superficie totale: SC =	17.692mq	Impiegata completamente la potenzialità edificatoria. <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">SC residenziale =</td> <td style="text-align: right;">12.467mq</td> </tr> <tr> <td>SC pubblici servizi=</td> <td style="text-align: right;">400mq</td> </tr> <tr> <td>SC usi terziari =</td> <td style="text-align: right;">4.825mq</td> </tr> <tr> <td>Superficie totale: SC =</td> <td style="text-align: right;">17.692mq</td> </tr> </table>	SC residenziale =	12.467mq	SC pubblici servizi=	400mq	SC usi terziari =	4.825mq	Superficie totale: SC =	17.692mq	Potenzialità edificatoria completamente impiegata
SC totale residenza=	11.259 mq																		
(bonus) =	1.608mq																		
SC usi terziari =	4.825mq																		
Superficie totale: SC =	17.692mq																		
SC residenziale =	12.467mq																		
SC pubblici servizi=	400mq																		
SC usi terziari =	4.825mq																		
Superficie totale: SC =	17.692mq																		

<p><b>Aree di cessione</b> (valori minimi definiti dal RUE.)</p> <p><b>Parcheggi pubblici Verde pubblico</b></p>	<p>Cessione aree: dotazioni minime richieste per la quota residenziale 60/100mq di SC, di cui almeno 20mq di P1 e P2</p> <p>P1 e P2 = 4.503mq</p> <p>U = 8.042mq</p> <p>TOTALE cessioni dotazioni minime di RUE: 12.545mq</p>	<p>4.503mq</p> <p>8.064mq</p> <p>TOTALE cessioni di progetto: 14.954mq</p>	<p>+1556mq</p> <p>+ 22mq</p> <p>+ 2.409mq</p>
<p><b>Dotazioni territoriali aggiuntive e dotazioni totali</b></p>	<p>Parcheggi pubblici (a prescindere dalle dotazioni richieste per gli specifici usi previsti, va realizzata una dotazione minima di 300 posti auto in termini di urbanizzazione generale). Aree di cessione per dotazioni per parco urbano, attrezzature sportive e ricreative di fruizione pubblica: da definire in sede di POC, ma comunque non inferiori al 20% dell'intera superficie dell'ambito (29.000mq)</p> <p><b>NOTA BENE</b>Nota: <u>la richiesta</u> è identica a quella proposta nella scheda di PSC e <u>si riferisce all'intero ambito da riqualificare AR-2h che ha una ST = 144.444mq.</u> I valori sono pertanto rapportati al solo ambito AR.2h - SETTORE 1 (est) che ha una ST = 50.843mq; 50.843mq/144.444mq = 35%. Applico il rapporto alle richieste delle scheda: Nr posti auto minimo = 35% di 300 = 105. Per le aree di cessione per dotazioni a parco urbano, attrezzature sportive e ricreative di fruizione pubblica: la percentuale rimane invariata, varia il dato metrico: Mq parco urbano= 20% di 50.843mq = 10.169mq</p>	<p>Rapportate le richieste al solo ambito del POC (per refuso nella scheda POC mantenute uguali a quella dell'ambito maggiore della scheda PSC):i parametri vengono soddisfatti dal progetto con le seguenti quantità:Nr posti auto: 135 di cui 5 per disabili.</p> <p>Parco urbano: 10.210mq</p>	<p>Nr posti auto: + 0</p> <p>Parco urbano: + 41mq</p>
<p><b>Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC</b></p>	<p>Cessione gratuita Villa Frigeri (viale della Vittoria) e dell'area di pertinenza (fg 12 mappali 41, 42)</p>	<p>Realizzazione di opere di interesse pubblico consistenti in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione rotatoria a raso tra via circond. San Francesco e via Cameazzo</li> <li>- realizzazione rotatoria a raso in via Statale all'altezza di via Crispi</li> <li>- realizzazione rotatoria a raso in via Motta a servizio dell'ambito AR.2h</li> <li>- sistemazione rotatoria via circond. San Francesco in corrispondenza di via Statale per creazione ingresso all'ambito AR.2h</li> <li>- ulteriori opere a completamento del comparto</li> <li>- ulteriore opera pubblica non ancora definita entro 4 anni dall'inizio lavori all'interno del comparto commerciale del sub-ambito AR.2h settore 1 (est)</li> </ul>	<p>Richieste recepite che verranno soddisfatte come indicato in Convenzione</p>

<b>Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzionata</b>	Edilizia res. convenzionata: 20% di questa: in affitto: 30% in vendita: 70%	Gli impegni di carattere economico saranno soddisfatti e definiti nella Convenzione	Richieste recepite e soddisfatte Vedasi Convenzione
<b>Modalità e tempi di attuazione</b>	Disegno urbanistico di assetto definito di massima in sede di POC esteso all'intero ambito. Possibilità di avviare la realizzazione attraverso stralci attuativi di dimensione significativa, soggetti a PUA. Obbligo di Piano di caratterizzazione ai sensi del DM 471/99 in accordo con ARPA	Il disegno urbanistico è definito con il presente PUA. I tempi sono determinati dall'iter amministrativo dell'approvazione del presente PUA. Ai sensi del DM 471/99 sono già stati effettuati i sopralluoghi con ARPA per valutare lo stato dei luoghi e prese le dovute precauzioni per la bonifica dell'area e per lo smaltimento dei materiali potenzialmente tossici.	

## SINTESI DATI

	Scheda POC	Progetto in variante	Differenza (progettato - richiesto)
<b>Diritti edificatori totali assegnati dal POC</b>	SC totale = 17.692mq	SC totale = 17.692mq	nessuna
<b>Residenza</b>	SC = 12.867mq - Usi ammessi: U1 - U2	SC = 12.467mq - Usi ammessi: U1 - U2	nessuna
<b>Terziario di servizio</b>	SC = 4.825mq Usi ammessi: U3, U4, U5 - U6 - U7 - U11 - U12 - U16 - U17 - U18 - U40	SC = 4.825mq + 400 mq Usi ammessi: U3, U4, U5 - U6 - U7 - U11 - U12 - U16 - U17 - U18 - U40	nessuna
<b>H max</b>	10,50m negli edifici residenziali	13,50m negli edifici residenziali	+3,00 m. (+1 piano fuori terra)
	10,80m - 3 piani fuori terra negli edifici terziari e misti	13,80m - 3 piani fuori terra negli edifici terziari e misti	+3,00 m.
<b>Sup. permeabile min.</b>	30% ST (15.253mq)	15.407 mq	+ 154mq
<b>Cessione aree (minimi)</b>	Villa Frigeri e area di pertinenza; lotto mapp. 42 (mq 1.350) in viale della Vittoria	- realizzazione rotatoria a raso tra via circond. San Francesco e via Cameazzo - realizzazione rotatoria a raso in via Statale all'altezza di via Crispi - realizzazione rotatoria a raso in via Motta a servizio dell'ambito AR.2h - sistemazione rotatoria via circond. San Francesco in corrispondenza di via Statale per creazione ingresso all'ambito AR.2h - ulteriori opere a completamento del comparto - ulteriore opera pubblica non ancora definita entro 4 anni dall'inizio lavori all'interno del comparto commerciale del sub-ambito AR.2h settore 1 (est)	Cessioni e/o opere mutate secondo le esigenze del Comune di Fiorano Modenese

## 10 TABELLE DATI

DATI DI PROGETTO SUI SINGOLI LOTTI						
Nr lotto	Dest. d'uso	SF [mq]	SC max edificabile [mq]	Sup. permeabile [mq]	Nr. Unità immob. Indicativo -non vincolante-	Nr. abitanti / addetti -non vinc.-
1	Comm.	16.136	4.825	1 117	1	50
2	Pubbl. Eserc.	1.209	400	1 661	1	15
3	Resid	1.930	1.558	593	12	28
4	Resid	1.930	1.558	593	12	28
5	Resid	1.930	1.558	593	12	28
6	Resid	1.930	1.558	593	12	28
7	Resid	1.930	1.558	593	12	28
8	Resid	1.930	1.558	593	12	28
9	Resid	1.812	3.119	979	21	49

## TABELLA DATI DI PROGETTO

### DATI DI PROGETTO SULL'INTERO COMPARTO

Totali		Parziali					
Superficie Territoriale	50.843mq	Sup. Fondiaria Lotti Totale	30.735mq	Sup. di Cessione Totale	14.954mq	Sup. di Asservimento ad uso pubblico - Totale	5.154mq
SC edificabile	17.692mq	SC edificabile Residenziale	12.467mq	SC edificabile Pubblico Esercizio	400mq	SC edificabile Commerciale	4.825mq
Sup. permeabile progettata	15.407mq	Sup. totale permeabile dei Lotti Privati	7.343mq	Sup. totale permeabile Pubblica	8.064mq	Sup. totale permeabile di Asservimento ad uso pubblico	2.478mq
Sup. aree attrezzature e spazi collettivi	11.567mq	Sup. totale area attrezz. e spazi collettivi in Cessione	6.413mq	Sup. totale area attrezz. e spazi collettivi di Asservimento ad uso pubblico	5.154mq	Sup. destinata a Parco Urbano	10.210mq
Nr lotti progettati	9	Nr lotti progettati -Residenziale-	7	Nr lotti progettati -Pubblico Esercizio-	1	Nr lotti progettati -Commerciale-	1

### CRITERIO DI PERMUTA DI SUPERFICI – CONFRONTO TRA POC e VARIANTE

Destinazione d'uso	da scheda POC			da Progetto di Variante			Differenza da scheda POC
	SC max edificabile [mq]	Incremento 10% (1 608 mq.)	SC max edificabile Complessiva [mq]	SC max edificabile [mq]	Incremento 10% (1 608 mq.)	SC max edificabile Complessiva [mq]	Differenza (valori all'interno del 10% di incremento)
Commerciale	4 825	-	4 825	4 825	-	4 825	-
Pubblico Esercizio	-	-	-	400	+ 400	400	+ 400
Residenziale	11 259	+ 1608	12 867	11 259	+ 1208	12 467	- 400
<b>TOTALE</b>			<b>17 692</b>			<b>17 692</b>	

## 11 ALLEGATI

### Documentazione e tavole allegate

Alle presenta relazione si allegano documenti ed elaborati grafici:

- Autocertificazione titolarità in base alla quale si richiede di effettuare l'intervento
- Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno
- Norme tecniche di Attuazione
- Computo metrico estimativo delle dotazioni territoriali
- Schema di convenzione
- Elaborati grafici di progetto (così suddivisi):

#### 01 – INQUADRAMENTO

01.1 – Inquadramento urbanistico e catastale

01.2 – Inquadramento fotografico

#### 02 – RILIEVO

02.1 – Rilievo

#### 03 – PROGETTO

03.1 – Planimetria, SF e SC

03.2 – Planimetria quotata

03.3 – Planoaltimetrico progetto

03.4 – Sezioni stradali

03.5 – Tipologie edilizie

#### 04 – DOTAZIONI URBANISTICHE

04.1 – Aree di cessione

04.2 – Permeabilità comparto

04.3 – Parcheggi pubblici

04.4 – Aree territoriali

04.5 – Segnaletica stradale

04.6 – Dettagli aree verdi

04.7 – Raccordi alle reti viarie

04.8 – Area Territoriale Commerciale

#### 05 – RETI

05.1 – Fognatura

05.2 – Gas

05.3 – Acquedotto

05.4 – R.S.U. e raccolta differenziata

05.5 – Enel

05.6 – Pubblica Illuminazione

Fiorano Modenese li:

Il Tecnico